



**Grafinger
Wohnbau GmbH**

Schlüsselfertiges Bauen · Immobilien

Qualität,
mit Sicherheit!



Baubeschreibung

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Bahnhofstr. 18, 18a und 18b

sowie einer Doppelhaushälfte
Bahnhofstr. 16b

in 85567 Grafing b. München

 [08092] 9703

info@grafinger-wohnbau.de
www.grafinger-wohnbau.de



Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	4
---------------------	---

1. BAUKONSTRUKTION

1.1 Erdarbeiten	4
1.2 Untergeschoss und Tiefgarage	4
1.3 Wohn- und Gewerbegeschosse	7
1.4 Geschossdecken bzw. Wände	7
1.5 Treppenhaus	7
1.6 Bedachung	7
1.7 Terrassen, Loggien, Balkone, Dachgauben	8
1.8 Spenglerarbeiten	8

2. AUSBAU UND AUSSTATTUNG

2.1 Außen- und Innenputz	8
2.2 Fenster und Fenstertüren	8
2.3 Dachflächenfenster	9
2.4 Türen	9
2.5 Schließanlage	9
2.6 Rollläden	10
2.7 Natursteinarbeiten	10
2.8 Fliesenarbeiten	10
2.9 Schlosserarbeiten	11
2.10 Malerarbeiten	11
2.11 Estricharbeiten	11
2.12 Parkettbelag	12
2.13 Barrierefreie Wohnungen	12
2.14 Schallschutz	13
2.15 Wärmeschutz	14

3. Haustechnik

3.1 Heizung und Warmwasser	14
3.2 Sanitärinstallation	15
3.3 Verbrauchsmessung	16
3.4 Lüftung der Wohnungen	16



3.5	Kellerlüftung	17
3.6	Elektroinstallation	17
3.7	Telekommunikationsanschluss	19
3.8	Vorrüstung für die Errichtung von Pkw-Ladestationen	20
3.9	Aufzug	20
3.10	Hausanschlüsse	20
3.11	Absperrventile und Revisionsöffnungen	20

4. AUSSENANLAGEN

4.1	Pflasterflächen	21
4.2	Gartenflächen	21
4.3	Zäune, Terrassentrennwände	21
4.4	Entwässerung	22
4.5	Briefkästen	22
4.6	Flächen für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren	22
4.7	Mülltonnenplatz	22
4.8	Flächen auf der Tiefgaragendecke	22
4.9	Pflege	22
4.10	Gartenhäuschen und Gartenschränke	22
4.11	Spielplatz	22
4.12	Lichtschächte	22
4.13	Anleiterflächen für die Feuerwehr	23

5. ALLGEMEINES

5.1	Änderungsvorbehalt	23
5.2	Wartung und Pflege, Gewährleistung	23
5.3	Einrichtungsgegenstände	24
5.4	Pläne, Flächen- und Maßangaben	24
5.5	Fertigstellungstermin	24
5.6	Reinigung	24



VORBEMERKUNG

Die beiden Mehrfamilienhäuser, ebenso wie die Doppelhaushälfte wurden in Massivbauweise, entsprechend den statischen Anforderungen erstellt. Keller- und Technikräume sowie die Tiefgarage haben einen direkten Zugang über das jeweilige Treppenhaus.

Gewerberäume sind im Erdgeschoss und die Wohnungen befinden sich sowohl im Erdgeschoss, in den Obergeschossen, als auch im Dachgeschoß.

Sowohl Umfang, als auch Inhalt werden durch die nachfolgende Baubeschreibung wie folgt definiert:

1. BAUKONSTRUKTION

1.1 Erdarbeiten

Oberbodenabtrag, Baugrubenaushub sowie Verfüllung der Baugrube. Überschüssiges Aushubmaterial wurde abtransportiert.

1.2 Untergeschoß und Tiefgarage

Gründung:

Bodenplatte und Kellerumfassungswände sind in WU-Stahlbeton (wasserundurchlässiger Beton), Decken sowie Stützen und Unter-/Überzüge aus Stahlbeton je nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Stützen in der Tiefgarage erhalten Betonvouten zur Verstärkung der Bodenplatte. In der Bodenplatte ist ein Fundamenterder eingelegt.

Die Böden der Tiefgaragenschleuse, der Kellerflure, der Kellerräume sowie der Technikräume erhalten einen staubbindenden Anstrich auf Epoxidharzbasis oder gleichwertig, mit umlaufender Wischkante an den massiven Wänden. Die Beschichtung in der Tiefgarage wird an aufgehende Wände und Stützen bis ca. 50 cm über Oberkante der Bodenplatte hochgezogen. (Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Beschichtung durch die WEG zu warten ist).

Die allgemeinen Kellerräume sind nicht beheizt und nicht gedämmt. Hierbei handelt es sich um einen „Kaltkeller“. Ausgenommen hiervon ist der Treppenhauskern einschl. der Schleusen (Nutzungsklasse B). Belüftung der Keller und Technik erfolgt durch natürliche Be- und Entlüftung – soweit erforderlich auch mit mechanischer Belüftung.

Die Kellerräume, Schleusen, das Treppenhaus, der Heiz- und Hausmeister-Raum, die Technikräume, Flure, Decken und die Decken wurden aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Zwischenwände und der Aufzugsschacht wurden nach statischen Erfordernissen sowie den Erfordernissen des Brandschutzes aus Beton oder Mauerwerk bzw. Verfüllziegel massiv errichtet.



Die Bodenplatten und Umfassungswände sind statisch so ausgelegt, dass einzelne Risse mit einer Breite von max. 0,2 mm im Beton bzw. Stahlbeton zulässigerweise entstehen können. Wenn diese Risse nicht wasserführend sind, stellen sie keinen Mangel dar.

Die Höhe der Kellerräume beträgt im Allgemeinen ca. 2,30 m, außer bei Unterzügen ca. 2,20 m. Kinderwagen und Rollatoren könnten allenfalls unterhalb der KG-Geschosstreppe abgestellt werden (in diesem Bereich ergibt sich eine geringere Höhe), ansonsten sind Gegenstände im Treppenhaus verboten.

Tiefgarage:

Die Tiefgarage wird nach den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung ausgeführt. Darüber hinaus wird zugesichert, dass die Mindestbreite aller Stellplätze 2,40 m beträgt.

Die lichte Durchfahrts- und Durchgangshöhe in der Tiefgarage beträgt an jeder Stelle mindestens 2,00 m, auch wenn in den Eingabe- und Aufteilungsplänen ggf. eine andere Höhe eingezeichnet ist.

Ausgenommen hiervon sind ggf. Flächen, die nicht zum Begehen oder Befahren bestimmt sind, wie z.B. die Flächen unterhalb von Deckenunterzügen zwischen zwei Stellplätzen oder unterhalb von Rohren im Randbereich der Stellplätze.

In Teilbereichen der Tiefgaragenstellplätze sowie den Fahrgassen ist mit Installation (Leitungen, Kabel Kabeltrassen, Fernwärmeleitung, usw.) zu rechnen.

Die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt neben der Bahnhofstr. 18b. Das Rampengebäude verfügt über eine 1-spurige Rampe.

Die Tiefgaragenrampe hat eine Neigung von ca. 22,5 %. Dies stellt eine Abweichung zur GaStellV dar.

Die Entwässerung der Tiefgaragendecke wird durch leichtes Gefälle der Decke sichergestellt.

Jahreszeitbedingt kann bei erhöhter Luftfeuchtigkeit in der Tiefgarage (z.B. an Wänden, Decke und Boden) Tauwasserbildung nicht ausgeschlossen werden.

Bei größeren Wassermengen, die von außen in die Tiefgarage eingebracht werden (wie z.B. Schnee, Regen) kann es zu Pfützenbildung kommen.

Der Tiefgaragenboden wird mit leichtem Gefälle ausgeführt, so dass Wasser, welches von den Pkw's in die Tiefgarage eingebracht wird, zu Sammelschächten laufen kann. Die Schächte sind so dimensioniert, dass das Wasser bei Bedarf manuell vom Hausmeister abgepumpt und entsorgt werden kann.

Die Tiefgaragendecke erhält an der Außenseite ein zugelassenes Verbundabdichtungssystem, zweilagige Abdichtung flächig, flüssig verklebt bzw. verschweißt. Dies stellt einen Sondervorschlag abweichend zur Flachdachrichtlinie dar.

Die Einzelstellplätze sind markiert und nummeriert. Das Rampengebäude der Tiefgarage (Ein-/Ausfahrt) schließt mit einem elektrisch betriebenen weißen Sektionaltor mit Lüftungsschlitzten und Schlupftüre ab. Die Bedienung des Tiefgaragentors erfolgt über einen Funkhandsender sowie zusätzlichen Schlüsselschalter am Rampengebäude zur Einfahrt und einer Zugschnur innen zur Ausfahrt.

Zu jedem Tiefgaragenstellplatz erhält der jeweilige Erwerber jeweils einen Handsender.



Natürliche Be- und Entlüftung über Lüftungsschächte an der Außenwand, welche in die Freiflächen sowie teilweise in das Sondernutzungsrecht der Erdgeschosswohnungen bzw. Gemeinschaftseigentum führen. Dadurch können Frost, Schnee, Regen sowie Verschmutzungen bei angrenzenden Stellplätzen und Fahrgasenbereich nicht ausgeschlossen werden.

Die Lichtschächte werden als Betonfertigteile und mit einbruchhemmend montierten Abdeckrosten aus verzinktem Stahl versehen.

Gemeinsame Abstellflächen für Fahrräder sind in der Tiefgarage sowie im Zugsbereich links neben der Bahnhofstr. 18a (Gewerbe 2) vorgesehen.

Lichtschächte sind aus Gründen für die Belichtung und Belüftung sowie zur Personenrettung immer frei zu halten (z.B. keine Pflanzkübel, usw.).

Kellerabteile:

Die Kellerabteile werden durch ein ca. 2,15 m hohes, handelsübliches, offenes Metallgittersystem und enthaltener Systemtür für ein bauseitiges Hängeschloss abgetrennt. Gemeinschafts- und Kellerräume werden mit einer wischfesten Bodenbeschichtung gestrichen. Die Kellerabteile im Untergeschoss erhalten jeweils eine Tür gem. dem Trennwandsystem und eine Schließfalle für ein Vorhängeschloss.

Hinweis: Im Keller bzw. Untergeschoss und Tiefgarage sind die Ver- und Entsorgungsleitung teilweise frei sichtbar untergebracht. Deshalb können sich an Decken und Wänden unbekleidete Leitungen befinden, bis unterhalb 2 Meter bzw. die Stellfläche einschränken können. Sollten Leitungen aus technischen Gründen ungedämmt verbleiben, kann es witterungsbedingt zu Schwitzwasser kommen.

Gegebenenfalls können sich Revisionsöffnungen im Sondereigentum befinden. Diese müssen bei Bedarf zu Revisionszwecken zugängig sein.

Kellerräume sind lediglich zur Nutzung als Lagerräume für feuchteunempfindliche Güter geeignet, nicht jedoch für wohnraumartige Zwecke. Die Nutzung der Kellerräume als Werkstatt o.Ä. bzw. zum vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt ist nicht möglich.

Haustechnik:

Beleuchtung in der Tiefgarage in LED, Aufputz-Installation mittels Bewegungsmelder geschaltet. Leuchtmittel unterliegen nicht der Gewährleistung.



1.3 Wohn- und Gewerbe geschosse

Die Außenwände der Wohn- und Gewerbe geschosse werden gem. der Wärmebedarfs berechnung aus werk seitig verfüllten wärmegedämmten Planziegeln ausgeführt. Wandstärke 36,5 cm.

Alle Innenwände der Wohn- und Gewerbe geschosse werden gemäß statischen Erfordernissen massiv in Mauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt. Wärmedämmung gem. Erfordernis bzw. Vorgabe Wärmeschutz nachweis.

Vorwandinstallationen in Bädern und WC's sowie Schächte und Schachtabtrennungen werden ebenso in Massivbauweise ausgeführt.

Die lichte Raumhöhe in den Wohn- und Gewerbe geschossen, außer im Dachgeschoß, beträgt mind. 2,40 m. Für die Höhe im Dachgeschoß gelten die Schnittzeichnungen mit Maßangabe.

1.4 Geschossdecken bzw. Wände

Sämtliche Geschossdecken werden aus Stahlbeton ausgeführt. Hierbei kommen vorzugsweise Stahlbeton halbfertigteile (sog. „Filigran decken“) mit Aufbeton zur Ausführung. Nur die Tiefgaragen- und Kellerdecke wurde in Ort beton ausgeführt. Wo erforderlich, wird in der Tiefgarage und im Untergeschoß Wärmedämmung an der Deckenunterseite angebracht.

Sofern in den Wohn- und Gewerbe geschossen wegen erforderlicher Leitungsverzüge ganz oder in Teilbereichen abgehängte Decken oder Verkofferungen erforderlich sind, werden diese in Gipskarton ausgeführt. In diesen Bereichen kann es zur Unterschreitung der Deckenhöhe kommen. Seitliche wandhohe Leitungsverkleidungen können auch in Massivbauweise vorgemauert werden.

1.5 Treppenhaus

Die Treppenläufe werden aus Stahlbeton erstellt. In den Wohngeschossen werden die Treppenläufe im Treppenhaus schallentkoppelt ausgeführt. Alle Treppenläufe, -podeste und die Bodenflächen im Treppenhaus werden in Naturstein ausgeführt. Treppenhaus geländer als Edelstahl-Innengeländer mit senkrechten Stäben und Handlauf. Die Doppelhaushälften hat ein gemauertes und verputztes Treppengeländer.

1.6 Bedachung

Der Dachstuhl wird zimmermannsmäßig als Satteldach aus Nadelholz und mit Zwischensparrendämmung gem. Wärmebedarfs berechnung gefertigt. Innenseitig werden die Dachschrägen im Wohnbereich einlagig mit Gipskartonplatten auf Lattung und Dampfsperre verkleidet.

Im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit evtl. auftretende Fugenrisse in Gipsbauteilen können durch Bauaus trocknung und Schwinden von Holzteilen entstehen und stellen keinen Mangel dar.

Das Satteldach wird mit Ziegel- oder Betondachsteinen – im Farbton naturrot – eingedeckt.



Für Anlagen wie z.B. das Dach ist zur Sicherstellung der vereinbarten Gewährleistung die regelmäßige Wartung dieser Anlagen erforderlich, Holzbauteile sind ggf. bereits nach 2 Jahren zu warten.

Aufgrund von außengeneigten Abtropfblechen kann es witterungsabhängig (z.B. durch Regen, Schnee, etc.) zum Abtropfen auch auf Weg- und Terrassenflächen kommen.

1.7 Terrassen, Loggien, Balkone, Dachgauben

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten auf verdichtetem Kiesaufbau einen Belag in Betonsteinen. Die Balkone bzw. Loggien werden mit Stahlbetondecke, Abdichtung und gegebenenfalls Dämmung ausgeführt, auf welcher ein WPC-Belag bzw. Steinplatten im Farbton gem. dem Farb- und Gestaltungskonzept der Grafinger Wohnbau GmbH verlegt werden.

Balkone wurden in Stahlbeton – thermisch entkoppelt von den Geschossdecken – ausgeführt.

Die Dächer der Dachgauben erhalten den gleichen Aufbau wie das Hauptdach, jedoch mit Zwischendecke. Soweit notwendig werden Dachgauben eingeblecht.

1.8 Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten einschließlich der Regenrinnen, der Regenrohre über Terrain (im Sockelbereich Gußrohr), der horizontalen, vertikalen oder im Gefälle verlegten Blechabdeckungen, der Blechverwahrungen etc. werden aus Edelstahl mit Zinnauflage (z.B. Fabrikat Uginox) hergestellt.

2. AUSBAU UND AUSSTATTUNG

2.1 Außen- und Innenputz

Die Fassaden werden mit einem Unterputz sowie einem witterungsbeständigen mineralischen Edelputz versehen. Farbton, Körnung und Fassadengliederung erfolgen gem. dem Farb- und Gestaltungskonzept der Grafinger Wohnbau GmbH.

Die massiven Innenwände werden in den Wohn- und Gewerbegebäuden mit einlagigem Kalk-Gipsputz bzw. die Badwände mit Kalk-Zement-Leichtputz gefilzt, verputzt.

Die Deckenuntersichten in den Wohn- und Gewerbegebäuden werden ebenfalls verputzt.

2.2 Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster, Fenstertüren und Fenstertürelemente im Wohnbereich werden aus hochschlagzähem weißem Hart-PVC mit Dreifachverglasung hergestellt. Die Fenster- und Türprofile sind innen und außen weiß. Fenstertüren ohne direkten Zugang zu Terrasse bzw. Balkon sind im unteren Teil (Brüstung) feststehend. Soweit technisch notwendig, werden diese mit Dreh-Kippbeschlag, ansonsten mit Drehflügel ausgestattet.



Schallschutz-Fenster/-Türen entsprechend den Anforderungen des Schallschutznachweises.

Die äußeren Fensterbänke werden in eloxiertem Aluminium gem. Farb- und Gestaltungskonzept der Grafinger Wohnbau GmbH ausgeführt.

Es wird empfohlen, die Glasflächen der Fenster von Beklebungen und jeglichem anderen flächigen Kontakt mit Objekten (z.B. angelehnte Gegenstände) freizuhalten. Andernfalls können sich bei kalten Außentemperaturen und direkter Sonneneinstrahlung thermische Spannungen aufbauen, die zum Springen der Scheiben führen können. Derartige Schäden stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

2.3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster werden in der Regel als Klapp-Schwingfenster Kunststoffoberfläche und Dreifachverglasung ausgeführt (z.B. „VELUX GPU“ oder gleichwertig).

Ein Sonnenschutz ist bei den Dachflächenfenstern nicht im Leistungsumfang enthalten und kann, falls gewünscht, von den Erwerbern selbst beauftragt werden.

2.4 Türen

Die Innentüren in den Wohnbereichen bzw. Gewerbeeinheiten sowie die Wohnungseingangstüren zum Treppenhaus bestehen aus beschichteten Türblättern (CPL Weißlack 9016 mit kleiner Rundkante). Alternativ können die Wohnungseingangstüren weiß lackiert gewählt werden. Die Innentüren erhalten eine Mittel Lage aus Röhrenspan, Eingangstüren zum Treppenhaus werden aus Brandschutzgründen vollständig ausgeführt. Türbeschläge werden in Edelstahl ausgeführt, die Türbänder vernickelt. Die Wohnungseingangstüren zum Treppenhaus erhalten eine Stahlzarge sowie eine Absenkabdichtung und werden gemäß dem Brandschutzkonzept dichtschließend mit einem Obentürschließer sowie einem Türspion auf ca. 1,60 – 1,65 m Höhe ausgeführt. Alle Wohnungseingangstüren haben eine lichte Höhe von ca. 2,05 m.

Die Hauseingangstüren zum Treppenhaus und zu den Gewerbeeinheiten bestehen aus Aluminium und sind innen und außen weiß gem. dem Farb- und Gestaltungskonzept der Grafinger Wohnbau GmbH. Sie erhalten einen Glasausschnitt, einen Stoßgriff außen und eine Klinke innen, einen elektrischen Türöffner, einen Türschließer und einen Wandtürstopper.

Die Türen im Untergeschoss und in der Tiefgarage werden als Stahltüren gem. den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes ausgeführt.

Folgende Türen werden außenseitig mit Knauf und innenseitig mit Klinke ausgeführt: Wohnungseingangstüren, Heiz- und Technikraumtür.

Alle anderen Türen, insbes. die Schleusentüren werden beidseitig mit Klinke ausgeführt.

2.5 Schließanlage

Zentrale Schließanlage für Gebäude, Tiefgarage sowie Gemeinschaftseinrichtungen.



2.6 Rolläden

Als Sonnen- und Sichtschutz erhalten die Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen und den südlich und westlich angeordneten Gewerbeeinheiten Aluminiumrollläden mit Lüftungsschlitzten und im Mauerwerk integrierte, wärmegedämmte Rollladenkästen. Ausgenommen hiervon sind Fenster im Treppenhaus, Fenster in den Gewerbeinheiten 1 + 2 sowie im Kellergeschoss und die Dachflächenfenster. Sofern technisch erforderlich (z.B. bei Dachgauben) oder im Gestaltungskonzept der Grafinger Wohnbau GmbH vorgesehen, kommen Vorbaurolladenkästen zur Ausführung.

Die Rollläden stellen keine Verdunkelungsanlagen dar, insofern kann die vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume nicht zugesichert werden.

Die Rollläden werden grundsätzlich mit Gurtzug und vereinzelt elektrisch ausgeführt.

2.7 Natursteinarbeiten

Die inneren Fensterbänke in allen Wohngeschossen sowie in den Gewerbeinheiten werden aus Naturstein Tarle poliert (oder glw.) ausgeführt. Ausgenommen hiervon sind die Fensterbänke in Bädern und WC's – sofern die Wand gefliest wird. Alle Treppenläufe (KG – DG) und sämtliche Bodenflächen im Treppenhaus (EG – DG) werden mit Naturstein Tarle (oder glw.) belegt.

An jeder Hauseingangstür wird ein Fußabstreifer mit Edelstahlrahmen verbaut.

2.8 Fliesenarbeiten

Boden- und Wandfliesen (Feinsteinzeug) werden im Format ca. 30 x 60 cm, mit Kreuzfuge oder wilder Verband verlegt. Die Erwerber können bei der Bemusterung zwischen drei kostenneutralen Farbvarianten wählen.

Der Materialpreis für die Fliesen beträgt € 35,00/qm inkl. MwSt.

Folgende Flächen werden gefliest:

In den Wohnbereichen:

- Wände in Bädern umlaufend auf Höhe der Vormauerungen (ca. 1,20 m)
- Wände im Bereich der Duschen raumhoch
- Wände im WC ca. 60 x 120 cm jeweils im Bereich vom WC sowie Waschbecken im Gäste-WC
- der Fußboden in den Bädern
- der Fußboden in den Wohn- / Essbereichen
- der Fußboden in den Küchen
- der Fußboden in den Gäste-WC's
- der Fußboden des Abstellraumes in der Wohnung
- In Bereichen ohne Wandfliesen können wahlweise Sockel aus Bodenfliesen (ca. 6 cm) geschnitten bzw. Holzsockel zur Ausführung kommen.

Dachschrägen werden nicht gefliest.



In den Gewerbeeinheiten:

- der Fußboden in den Gewerbeflächen [Büro/Freiberufe]
- eine Wandfläche von ca. 60 x 120cm jeweils im Bereich des WC's und des Waschbeckens
- der Fußboden in den Gewerbeflächen [WC's]
- der Fußboden in den Gewerbeflächen [Abstellräume]

Wandflächen ohne Wandfliesen in Räumen mit gefliestem Boden erhalten einen Fliesensockel mit ca. 6 cm Höhe aus dem Material der Bodenfliese geschnitten.

2.9 Schlosserarbeiten

Die Geländer im Treppenhaus werden mit Säulen, senkrechten Stäben und Handlauf aus Edelstahl (geschliffen, Korn 240) ausgeführt. Balkongeländer mit 42 mm Rohrsäulen, Füllung matte Glasscheiben [ca. 12,76 mm], je Feld 4 Klemmhalter, Gesamthöhe ca. 95 cm.

2.10 Malerarbeiten

Alle nicht gefliesten Wände und Decken in den Wohn- und Gewerbegegeschossen erhalten einen zweifachen Anstrich mit Silikatfarbe bzw. erhalten das Kellergeschoss sowie die Tiefgarage einen Anstrich mit Dispersionsfarbe im Farbton Weiß.

Die außen sichtbaren Holzbauteile des Daches wurden zweimal mit lasierendem Anstrich im Farbton gem. dem Farb- und Gestaltungskonzept der Grafinger Wohnbau GmbH versehen.

Die Fassaden werden gem. dem Farb- und Gestaltungskonzept der Grafinger Wohnbau GmbH gestrichen.
Die Fenster und Türen erhalten weiße Lisenen.

Bei Außenputz kann sich aufgrund der Witterungseinflüsse ein verkürzter Turnus für den erforderlichen Wartungsanstrich ergeben. Im Bereich der Rollladenkästen können sich, abhängig vom Lüftungsverhalten der Bewohner, Algen bilden, welche im Rahmen der Wartung entfernt und überstrichen werden müssen. Dies stellt keinen Gewährleistungsmangel dar.

2.11 Estricharbeiten

In den Wohn- und Gewerbebereichen sowie im Treppenhausvorplatz wird auf die Betondecke bzw. die Betonbodenplatte ein schwimmender Zementestrich auf einer Trittschalldämmung und Wärmedämmung aufgebracht.

Innerhalb der Wohnungen und den Gewerbeeinheiten wird der Estrich als Heizestrich für die Fußbodenheizung ausgeführt.



2.12 Parkettbelag

Alle Schlafräume sowie die Kinderzimmer innerhalb der Wohnungen werden mit Parkett belegt. Das Parkett wird auf schwimmenden Estrich verklebt, die Oberfläche ist werksseitig geölt. Die Erwerber können bei der Bemusterung zwischen zwei kostenneutralen Varianten wählen.

In den Gewerbeeinheiten ist kein Parkettbelag vorgesehen.

Sämtliche Räume mit Parkettbelag erhalten passende Fußleisten, schallentkoppelt genagelt, getackert bzw. geschraubt.

Der Materialpreis für das Parkett beträgt € 45,00/qm inkl. MwSt.

Bei der Nutzung der Parkettböden muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von ca. 20°C und eine relative Luftfeuchtigkeit von 50 – 60 % vorliegen. Jahreszeitlich bedingt, und/oder aufgrund der Verlegung auf Böden mit Fußbodenheizung können sich im Parkett kleinere Fugen und Risse bis zu einer Breite von ca. 1 mm bilden. Diese stellen keinen Mangel dar. Ansonsten ist die entsprechende Pflegeanweisung zu beachten.

2.13 Barrierefreie Wohnungen

Die Bayerische Bauordnung sieht vor, dass in jedem Mehrfamilienhaus ein Teil der Wohnungen barrierefrei ausgeführt wird. Daher werden die Wohnungen W1, W6, W7 und W11 barrierefrei im Sinne der Bayerischen Bauordnung ausgeführt.

Dies bedeutet insbesondere, dass in diesen Wohnungen die Innentüren der Wohn- und Schlafräume sowie des Hauptbades eine Durchgangsbreite von mind. 80 cm haben, dass der Flur eine Breite von mind. 1,20 m hat und dass die Tür des Hauptbades nach außen aufschlägt.

Weiterhin kann in den barrierefreien Wohnungen mit relativ geringem Aufwand im Bad zu einem späteren Zeitpunkt die bodengleiche Dusche auf die Abmessung von 1,20 m x 1,20 m erweitert werden.

Für die barrierefreie Anpassung kann das Entfernen der Badewanne erforderlich werden.

In dem Bad der jeweiligen Wohnungen wird ein Anschluss für eine Waschmaschine vorgesehen.

Stufenlose Zugänge zu den Terrassen bzw. Balkonen sowie rollstuhlgerechte Pkw-Stellplätze sind gem. der Bayerischen Bauordnung für die barrierefreien Wohnungen nicht vorgeschrieben und werden daher auch nicht ausgeführt.



2.14 Schallschutz

Der Schallschutz wird nach DIN 41091/2 ausgeführt.

Darüber hinaus werden die Bauteile gegen Außenlärm wie folgt ausgeführt

Außenwände

$R_{w,Bau,ref} \geq 49$ dB

Dach

$R_w = 50$ dB

Rollladenkästen

Doppelhaus $D_{n,e,w} = 62$ dB

Mehrfamilienhaus $D_{n,e,w} = 58$ dB

Fenster- und Fenstertüren

Westlicher Baukörper:

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern:

- Nord- und Westfassade $R_{w,Fenster} \geq 42$ dB
- Südfassade $R_{w,Fenster} \geq 37$ dB
- Ostfassade $R_{w,Fenster} \geq 35$ dB

Fenster von sonstigen Aufenthaltsräumen

$R_{w,Fenster} \geq 35$ dB

Nördlicher Baukörper:

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern:

- Nordfassade (auch Dachflächenfenster) $R_{w,Fenster} \geq 37$ dB
- Alle weiteren Fassaden $R_{w,Fenster} \geq 35$ dB

Fenster von sonstigen Aufenthaltsräumen

$R_{w,Fenster} \geq 35$ dB

Doppelhaus:

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie sonstigen Aufenthaltsräumen:

- Alle Fassaden $R_{w,Fenster} \geq 35$ dB

Gewerbeeinheiten:

Fenster:

- Alle Fassaden $R_{w,Fenster} \geq 35$ dB

Eingangstüren, die direkt in schutzbedürftige Räume führen:

- Nordfassaden $R_{w,P} \geq 27$ dB

Lüftungselemente

Einzellüfter haben eine Normschallpegeldifferenz von $D_{n,e,w} \geq 47$ dB

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen können, können die o.g. Schalldruckpegel überschreiten.



Die angegebenen Werte für den Schallschutz beziehen sich auf den Schutz vor Geräuschen aus fremden Räumen, vor Außenlärm und vor Geräuschen der gebäudetechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Lüftung, Aufzug). Für die Schallübertragung innerhalb des eigenen Wohnbereichs oder des eigenen Gewerbebereiches werden keine Schallschutzmaßnahmen getroffen und keine Schalldämmwerte zugesichert.

Mit den vorgenannten Anforderungen erfüllt die Veräußerin ihre vertraglichen Verpflichtungen zur Errichtung des Bauvorhabens auch dann, wenn mit den beschriebenen und/oder ausgeführten Baukonstruktionen ein besserer Schallschutz erzielt werden könnte. Bei den vorgenannten Werten wird erreicht, dass die Bewohner, übliche Gegebenheiten in der Umgebung vorausgesetzt, im Allgemeinen Ruhe finden und ihre eigene Verhaltensweise nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu finden. So wird z.B. Sprache mit normaler oder leicht angehobener Sprechweise im fremden Wohnbereich im Allgemeinen noch wahrnehmbar, nicht aber verstehbar sein, während laute Sprache, laut eingestellte Rundfunk- und Fernsehgeräte, Hausmusik und Partys im Allgemeinen noch deutlich hörbar bzw. verstehbar sein werden. Gehgeräusche (Trittschall) können noch wahrgenommen werden, sind im Allgemeinen aber nicht mehr störend.

2.15 Wärmeschutz

Der Wärmeschutz wird nach den Anforderungen des GebäudeEnergie-Gesetz „GEG 2023“ in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung ausgeführt. (Jeder Erwerber erhält einen Energiebedarfssausweis für das Gebäude).

Zu beachten ist, dass die im Energiebedarfssausweis angegebenen, rechnerisch ermittelten Werte des Energiebedarfs insbesondere aufgrund des individuellen Nutzerverhaltens, aber z.B. auch aufgrund der Lage der jeweiligen Wohnung im Gebäude nicht mit dem tatsächlichen Energieverbrauch gleichgesetzt werden können.

3. HAUSTECHNIK

3.1 Heizung und Warmwasser

Die Wärmeerzeugung für die Heizung und das Warmwasser erfolgt über Fernwärme.

Innerhalb der Wohnungen wird eine Fußbodenheizung ausgeführt. Die Temperatur für jeden beheizten Raum ist separat regelbar, bei Grundrisse mit zum Wohnen offenen Küchen ist die Temperatur für den gesamten Raum regelbar. In Fluren, Dielen und Abstellräumen wird eine Fußbodenheizung nur eingebaut, wenn diese gemäß der Heizlastberechnung erforderlich ist. Die Temperatur der Flure, Dielen und Abstellräume ist nicht separat regelbar, sofern technisch nicht erforderlich.

Jede Wohnung erhält einen separaten Fußbodenheizungsverteilerkasten mit der Einbaumöglichkeit für einen Wärmemengenzähler. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Technikraum.



In den Bädern wird zusätzlich ein elektrischer Badheizkörper installiert. Hierfür wird der erforderliche Elektroanschluss vorgesehen. Die Ventile für die Steuerung der einzelnen Heizkreise befinden sich innerhalb der jeweiligen Wohnung in einem Unterputzkasten, i.d.R. im Flur. In diesem Unterputzkasten wird auch der Wärmemengenzähler für die jeweilige Wohnung eingebaut.

Die Heizlastberechnung erfolgt nach der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen DIN-Norm mit einem untersten Bemessungswert für die Außentemperatur von -14°C. Gemäß der Heizlastberechnung werden die Heizungsanlagen für die folgenden Temperaturen ausgelegt:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer,

Küchen, WC's, Wohnungsflure, Dielen: mind. 20°C

Bäder: mind. 24°C

3.2 Sanitärinstallation

Die Anzahl sowie Anordnung der Sanitärgegenstände wird entsprechend den Wohnungsgrundrissen ausgeführt. Gestrichelt dargestellte Sanitärobjekte sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Die Sanitärausstattung ist wie folgt vorgesehen:

Die Armaturen sind von SCALIDO. Die Sanitärkeramik von Sanibel in der Serie „1001“ oder gleichwertig.

Die Badewannen werden jeweils gemäß Plan als emaillierte Einbaustahlbadewannen ca. 170 x 75 cm in Körperform ausgeführt. Die Armaturen werden als Aufputzarmaturen ausgeführt, mit Handbrause, Schlauch und Brausehalter.

Die Duschwannen werden – wo möglich – als Duschrinnen (Typ „Clean Line20“ mit der Abmessung 30-90 cm) bzw. Bodenablauf (Setaplan) der Fa. Geberit – bzw. wo aus Platzgründen nicht möglich, als Flachduschen der Fa. Sanibel, Typ „CleanLine“ – gemäß Plan mit den Abmessungen 75 x 90 cm oder 80 x 80 cm oder Stahlwanne superflach 1000 x 25 mm (evtl. Whg. 10) oder gleichwertig ausgeführt. Die Armaturen werden als Aufputzarmatur mit Brausestange, Brausekopf und Schlauch ausgeführt.

Die WC's werden als Wand-Tiefspül-WC mit Kunststoffdeckel ausgeführt.

Die Waschbecken in den Bädern und Duschbädern [600 x 475 mm] werden mit Einhebelmischer für Warm- und Kaltwasser ausgeführt. Die Handwaschbecken werden mit den Maßen 450 x 340 mm ausgeführt.

Kleinteiliges Zubehör (z.B. Handtuchhalter, Spiegel, Wannengriff, Papierrollenhalter, Seifenschale etc.) ist nicht im Leistungsumfang enthalten, um den Erwerbern eine individuelle Ausstattung zu ermöglichen.



Die gem. VDO 6000 bzw. der ehemaligen DIN 18022 vorgesehenen Bewegungsflächen und Abstände vor bzw. zwischen den Sanitärobjekten können in Bädern und Gäste-WC's im Einzelfall unterschritten werden. Im Dachgeschoss ist nicht immer über die gesamte Höhe von Badewannen, WC's oder Handwaschbecken eine lichte Höhe von 2,00 m vorhanden.

Eine Duschabtrennung in Form einer Duschtrennwand ist in der Ausstattung enthalten.

Die Küche erhält Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie eine Anschlussmöglichkeit für eine Geschirrspülmaschine als Abzweig am Eckventil für Kaltwasser. Alle Anschlussleitungen werden bis zur Außenkante des Versorgungsschachtes (falls vorhanden) ausgeführt, andernfalls bis zur Außenkante der Installationswand.

Alle Armaturen und sonstigen Installationsgegenstände, die vom Erwerber selber oder in dessen Auftrag eingebaut werden (z.B. Küchenspüle, Sonderwünsche, etc.) müssen eine Zulassung für den Einbau in Deutschland haben.

In den Bädern werden die erforderlichen Anschlüsse für eine Waschmaschine und eine Steckdose für einen Kondensationswäschetrockner vorgesehen. Die Warmwasserbereitung für das Ausgussbecken erfolgt über einen dezentralen elektrischen Warmwasserbereiter im Waschraum. Die Trinkwasserleitungen werden aus Edelstahlrohren ausgeführt. Im Untergeschoss werden die freiliegenden Trinkwasserleitungen in Edelstahl ausgeführt und – sofern vorgeschrieben – wärmedämmend ummantelt.

Die Wohnungen W1 bis W3 erhalten im Garten einen frostsicheren Gartenwasserhahn. Um die frostsichere Funktion dieser Gartenwasserhähne zu gewährleisten, dürfen bei Frostgefahr keine Gartenschläuche daran angeschlossen werden. Das Wasser muss jederzeit frei aus diesen Hähnen auslaufen können.

Nach dem Hauswasseranschluss wird in die Kaltwasserleitung ein Kalkschutzgerät Biocat von WATERCryst eingebaut. Die Wartung der Anlage erfolgt alle 5 Jahre durch den Hersteller. Die Wartungskosten werden anteilig auf die 5 Jahre verteilt und im Zuge der Nebenkostenabrechnung an die Eigentümer verrechnet.

3.3 Verbrauchsmessung

Von der Veräußerin werden in den Wohnungen und in den Technikräumen jeweils die Anschlussstücke für die Montage der Zähler für die Heizenergie, sowie den Wasserverbrauch vorgesehen. Der Einbau der geeichten Zähler mit Funkablesung wird von der Hausverwaltung im Namen der Eigentümergemeinschaft auf Mietbasis bei einem privaten Messdienst beauftragt.

3.4 Lüftung der Wohnungen

Innenliegende Bäder und WC's, sowie Bäder und WC's welche zur Lüftung nur über ein Dachflächenfenster verfügen, erhalten mechanische Kleinlüfter (Badlüfter mit Intervall-Regelung), die beim Einschalten der Raumbeleuchtung automatisch in die höhere Stufe gehen. Der in den Kleinlüftern eingebaute Filter muss alle 3 Monate von den Nutzern gemäß den Herstellerangaben überprüft und ggf. ausgetauscht werden.



Zur Gewährleistung des Mindestlüftungsbedarfs zum Feuchteschutz erhalten die Wohnungen und die Gewerbeeinheiten eine dezentrale Lüftungsanlage über Einzellüfter gem. den Berechnungen des Lüftungskonzeptes.

Weitere Lüftungsanforderungen (Nennlüftung, Intensivlüftung, Feuchteschutz über den Mindestbedarf hinaus) sind über manuell zu öffnende Fenster von den Nutzern der Wohnungen zu erfüllen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Dictheit der Gebäudehülle eine optimale Entlüftung nur erfolgen kann, wenn durch geöffnete Fenster ausreichend Luft nachströmen kann.

3.5 Kellerlüftung

Zwischen den Kellerabteilen und der Tiefgarage wird ein Lüftungsverbund mit Ab- und Umluft-Ventilatoren hergestellt. Die Abluft wird in die Tiefgarage ausgeblasen, die Ventilatoren werden über eine Intervallregelung gesteuert.

Nachström-Öffnungen innerhalb des Lüftungsverbundes sind von den Nutzern stets frei zu halten, um eine gleichmäßige Durchströmung zu gewährleisten.

Die Tiefgaragenschleuse und das Treppenhaus sind nicht an den Lüftungsverbund angeschlossen und erhalten auch keine eigenen Lüftungsvorrichtungen, da hier der ausreichende Luftaustausch durch die Benutzung und die regelmäßige Öffnung der Türen sichergestellt ist.

3.6 Elektroinstallation

Die vorgesehene Ausstattungsserie ist „Berker S.1, reinweiß matt“.

Die Wohnungen erhalten jeweils einen separaten Stromkreis für das Wohnzimmer, für jedes Schlaf- oder Kinderzimmer, für die Küche, für den Elektroherd, für die Spülmaschine, für Waschmaschine und Trockner. Bad, WC und Flur erhalten i.d. Regel einen gemeinsamen Stromkreis.

Im Sondereigentum ist folgende Ausstattung vorgesehen:

Wohnzimmer:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose 1 Dreifachsteckdose 1 Antennendose 1 Netzwerkdose
Zimmer:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Netzwerkdose 1 Dreifachsteckdose 1 Einfachsteckdose 1 Antennendose


Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 geschaltene Steckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose (separat abgesichert)
- 1 Steckdose für Spülmaschine (separat abgesichert)
- 1 Steckdose für Kühlschrank

Flur:

- 1 Deckenbrennstelle mit Bewegungsmelder
- 1 Steckdose unter Bewegungsmelder
- 1 Steckdose zusätzlich

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdose bei einem Waschbecken
- 1 Anschluss für Handtuchheizkörper
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner

Gäste WC:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose beim Waschbecken

Abstellraum/Speis:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

Kellerabteil:

- 1 Kellerleuchte mit Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter

Terrasse/Dachterr./Balkon:

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Dauerstromanschluss für Markise

Klemmdosen in den Wänden bzw. bei Deckenauslässen werden zu Revisionszwecken mit Federdeckeln verschlossen. Die Auslässe für Deckenleuchten werden jeweils raummittig, bzw. zentriert im jeweiligen Raumteil vorgesehen.

Aus Schallschutzgründen sind Steckdosen und Lichtschalter in Wohnungstrennwänden nur bedingt möglich.

Rauchmelder werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen installiert. Dies ist in Wohnräumen in allen Kinderzimmern, Schlafzimmern und Wohnungsfluren bzw. Dielen i.d.R. raummittig. Diese Rauchmelder sind von den Erwerbern selber gemäß den Herstellerangaben regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Folgende Beleuchtungen in den Räumen des Gemeinschaftseigentums werden über Bewegungsmelder gesteuert: Außenbeleuchtung, Kellerflur, Treppenhaus, Tiefgarage, Tiefgaragenschleuse, Technikraum.

Alle Leuchtkörper in den Räumen des Gemeinschaftseigentums sind mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet.



Im Bereich des Hauseingangs wird für die Wohnungen mit Zugang vom Treppenhaus [W2 bis W5 + W9 + W10 (Bahnhofstr. 18)] sowie W1, W6-W8 und W11-W13 (Bahnhofstr. 18b) eine Klingel- und Gegensprechanlage mit hinterleuchteten Namensschildern ausgeführt. Die o.g. Wohnungen enthalten innen im Bereich der Wohnungseingangstür ein hieran angeschlossenes Audiowohntelefon mit Gong, und elektrischem Türöffner für die Wohnungseingangstür. Zusätzlich erhält jede der o.g. Wohnungen einen Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungseingangstür. Ein Videowohntelefon in den jeweiligen Wohnungen kann bauseits nachgerüstet werden.

Neben den Hauseingangstüren zum Treppenhaus werden Außenleuchten mit Bewegungsmelder angebracht.

Die Leitungsverlegung erfolgt im Untergeschoss und in der Tiefgarage als Aufputz-Ausführung, in den Wohnungen und im Treppenhaus als Unterputz-Ausführung mit Rohr.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Anlage zu gewährleisten, sind die von den Käufern anzubringenden Außenleuchten im Bereich der Balkone und Terrassen gem. dem Farbkonzept in Edelstahloptik auszuführen.

3.7 Telekommunikationsanschluss

Das Mehrfamilienhaus erhält vom Netzbetreiber (Telekom) einen Anschluss für Telefon und Internet mit zentralem Übergabepunkt im Hausanschlussraum. Weiterhin wird im Hausanschlussraum von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ein zentraler Breitband-Kabelanschluss erstellt.

Vom Hausanschlussraum aus werden zu den Unterputz-Medienverteilerkästen innerhalb jeder Wohnung ein Kabel für den Telefon- und Internetanschluss (CAT7-Kabel) sowie ein Kabel für den Breitbandanschluss (Koaxialkabel) verlegt.

Vorsorglich für einen später evtl. stattfindenden Glasfaser-Ausbau wird zusätzlich vom Hausanschlussraum zu dem Medienverteiler innerhalb jeder Wohnung ein Glasfaserkabel in einem Leerrohr verlegt.

Von dem Medienverteilerkasten innerhalb der Wohnung verläuft sternförmig zu jeder Netzwerkdose in der Wohnung ein CAT7-Kabel.

Die Kosten, die beim Netzbetreiber für die Erstellung der Hausanschlüsse anfallen, sind im Kaufpreis der Wohnungen enthalten.

Die Tarife für Telefon und Internet sowie für den TV-Empfang über Internet sind von den Nutzern selber bei der Telekom, bei der Vodafone Kabel-Deutschland GmbH oder einem Drittanbieter zu buchen. Die Verfügbarkeit der Drittanbieter muss der Nutzer direkt bei dem von ihm gewünschten Drittanbieter selber anfragen. Die anfallenden Kosten für die Einrichtung und den Bezug der gebuchten Tarife, sowie die Kosten für evtl. erforderliche End- und Umwandlungsgeräte (sog. Router, Switches, Receiver, etc.) sind in diesem Zusammenhang vom Nutzer selbst zu tragen.



3.8 Vorrüstung für die Errichtung von Pkw-Ladestationen

Von der Veräußerin wird die Grundausstattung im Gemeinschaftseigentum erstellt, so dass jeder Erwerber an seinem Stellplatz selbst den Einbau einer Pkw-Ladestation, einer sog. „Wallbox“ beauftragen und diese betreiben kann.

Sämtliche Stellplätze innerhalb der Tiefgarage erhalten die Vorkehrung/Vorrichtung bzw. Leerrohre (nicht steckerfertig) für den späteren eigentümerseitigen Anschluss einer Wallbox bis 22 kW (bei einem Lastmanagement).

Nach Absprache mit der Eigentümergesellschaft kann ein Lastmanagementsystem für den Anschluss der Wallboxen beauftragt werden, an welches die gewünschten Ladestationen angeschlossen werden können. Sollte die Errichtung für eine höhere Leistungsabnahme benötigt werden, so ist dies nicht inbegriffen und ist eigentümerseitig/WEG-seitig zusätzlich bei Bedarf zu beantragen/bezahlen.

Die späteren Stromkosten gem. dem tatsächlichen Verbrauch der jeweiligen Wallbox sowie die Nebenkosten der gemeinschaftlichen Pkw-Ladeinfrastruktur werden von der Hausverwaltung über die Nebenkostenabrechnung nur an diejenigen Erwerber weiterverrechnet, die tatsächlich eine Wallbox angeschlossen haben.

3.9 Aufzug

Es wird ein Personen-Aufzug mit Haltestellen im Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss eingebaut. Der Aufzug befindet sich nur im MFH Bahnhofstr. 18b. Die Aufzugstür hat eine lichte Breite von ca. 90 cm, die Aufzugskabine hat Innenmaße von ca. 1,10 x 1,40 m. Die Innenkabine ist mit einem Notrufsystem mit direkter Verbindung zu einem 24-Std.-Notdienst ausgestattet.

3.10 Hausanschlüsse

Es werden die Hausanschlüsse für Fernwärme, Strom, Telekommunikation (Telekom und Vodafone/Kabel-Deutschland), Wasser und Abwasser hergestellt.

3.11 Absperrventile und Revisionsöffnungen

Absperrventile für die Steigstränge sowie Kontrollöffnungen können teilweise in den Kellerabteilen oder im Bereich der Sondernutzungsflächen (z.B. Gärten der Erdgeschosswohnungen) liegen. Küchen und Bäder können Revisionsöffnungen für die Lüftungsleitungen enthalten. Die Zugänglichkeit für die Wartungsfirma ist in diesen Fällen nach vorheriger Terminvereinbarung zu ermöglichen und sicherzustellen.



4. AUSSENANLAGEN

4.1 Pflasterflächen

Die Zuwegungen zum Hauseingang, Kinderspielplatz, usw. bzw. zum Garagentor sowie die Terrassen der Erdgeschosswohnungen werden mit Betonwerksteinen erstellt. Die Pflasterflächen der Zuwegungen werden mit einem Mindestgefälle von ca. 2,5 % verlegt. Die Pflasterflächen der Terrassen werden mit einem leichten Gefälle von ca. 1,5 % - 2,0 % ausgeführt. Die oberirdischen Stellplätze werden mit Betonwerksteinpflaster und offenen Fugen wasserdurchlässig und mit einem Mindestgefälle von ca. 2,5 % erstellt. Die drei oberirdischen Stellplätze sind Besucherstellplätze und als solche für die Gewerbe frei zu halten. Seitlich neben den Außenstellplätzen im Bereich der Mülltonnen und Stufen wird das Gelände anmodelliert.

4.2 Gartenflächen

Die Gärten werden humusiert und mit Rasen angesät. Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Sträucher und Hecken sind Gestaltungsvorschläge, die von den Erwerbern selbst nach der Übergabe angepflanzt werden können (Ausnahme: Anleiterflächen der Feuerwehr).

Die Bepflanzung mit sog. „Pfahl- oder Tiefwurzlern“ z.B. Bambus, Kirschlorbeer o.ä. ist verboten.

Zwischen den mit Rasen angesäten Flächen und aufgehenden Wänden wird ein Traufstreifen, bestehend aus einem Leistenstein mit Rollkies-Hinterfüllung ausgeführt.

4.3 Zäune, Terrassentrennwände

Die Erwerber dürfen, falls gewünscht, selbst Gartenzäune mit Gartenzauntüre und Terrassentrennwände errichten. Im Leistungsumfang des Bauträgers sind keine Gartenzäune, Einfriedungen oder Terrassentrennwände enthalten.

Um das einheitliche Erscheinungsbild der Anlage zu gewährleisten, ist gemäß der Teilungserklärung für Einfriedungen folgende Ausführung vorgeschrieben:

An den äußeren Grundstücksgrenzen Zaunhöhe mindestens 90 cm und innerhalb des Grundstückes Höhe maximal 80 cm Doppelstabmattenzaun, gemäß Farbkonzept. An der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 214 wird voraussichtlich eine Gabionenwand erstellt.

Sockelmauern sowie jegliche Bespannung der Zäune z.B. mit Bambus-, Stroh- oder Kunststoffmatten sind gemäß Teilungserklärung nicht gestattet.

Terrassentrennwände gemäß Farbkonzept dürfen gemäß der Teilungserklärung von den Erwerbern selbst ausgeführt werden.



4.4 Entwässerung

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt, gedrosselt und voraussichtlich auf dem Grundstück versickert. Für die Regenwasserleitungen sowie für die Entwässerungsgräben der gemeinschaftlichen Außenanlagen werden vornehmlich im Bereich der gemeinschaftlichen Zuwegungen Kontroll- und Reinigungsschächte erstellt, die Kontroll- und Reinigungsschächte können aber auch im Bereich der Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen liegen. In diesem Fall sind die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Schächte von den Erwerbern dieser Wohnungen zur Revision und Reinigung zugänglich zu halten.

Vor den Hauseingangs- und Terrassentüren (ausgenommen Rieselstreifen) werden Versickerungsgräben erstellt.

4.5 Briefkästen

Neben den Haustüren zum Treppenhaus werden Briefkastenanlagen ausgeführt, farbig beschichtet gem. dem Farb- und Gestaltungskonzept der Grafinger Wohnbau GmbH.

4.6 Flächen für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren

Gemeinsame Abstellflächen für Fahrräder werden in der Tiefgarage sowie seitlich vor dem Gewerbe 2 vorgesehen. Eine gemeinsame Abstellfläche für Kinderwagen und Rollatoren wird im Kellerflur unter der Treppe vorgesehen bzw. in den jeweiligen Kellerabteilen.

4.7 Mülltonnenplatz

Es werden in der Wohnanlage zur Unterbringung des gemeinschaftlichen Mülls Müllboxen – siehe Erdgeschossplan – aufgestellt.

4.8 Flächen auf der Tiefgaragendecke

Direkt oberhalb bzw. auf der Tiefgaragendecke dürfen keine Pfahl- oder Tiefwurzler gepflanzt werden.

4.9 Pflege

Für die Pflege der Vegetation sind ab dem Zeitpunkt der Übergabe die Erwerber zuständig. Dies betrifft insbesondere das Wässern, das Schneiden und Mähen sowie das Düngen und gilt insbesondere auch für Rasenflächen, die zum Zeitpunkt der Übergabe zwar angesät sind, aber noch nicht gekeimt haben. Die Bauleistung gilt insofern mit der Ansaat bzw. Anpflanzung als fertiggestellt.

4.10 Gartenhäuschen und Gartenschränke

Die Erwerber der Erdgeschosswohnungen dürfen eingeschränkt gemäß Farbkonzept Gartenschränke errichten.

4.11 Spielplatz

Ein Kinderspielplatz wird im südöstlichen Bereich des Grundstücks errichtet. Als Grundausrüstung sind ein Sandkasten, eine Schaukel und ein Kletterspielgerät vorgesehen.

4.12 Lichtschächte

Die Licht- und Luftschächte dürfen nicht überdeckt werden.



4.13 Anleiterflächen für die Feuerwehr

Die im Abgeschlossenheitsplan dargestellten Anleiter- und Aufstellflächen für Rettungsleiter (Anleiterfläche) der Feuerwehr im Erdgeschoss müssen dauerhaft von Bepflanzung und Gegenständen freigehalten werden. Evtl. Einzäunungen der Sondernutzungsflächen müssen mit einer Gartentüre von außen dauerhaft zugängig bleiben.

5. ALLGEMEINES

5.1 Änderungsvorbehalt

Änderungen der Ausführung und Gestaltung, insbesondere auch geringe Maßänderungen, die sich aus der Baugenehmigung ergeben, oder die sich im Rahmen der Ausführungsplanung als zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten, soweit hierdurch gegenüber der Baubeschreibung keine wesentlichen Wertänderungen auftreten. Dies gilt insbesondere auch für die Änderungen der Ausführung von Versorgungsschächten.

5.2 Wartung und Pflege, Gewährleistung

Die laufende bzw. turnusmäßige Wartung der technischen Anlagen und Außenanlagen ist Aufgabe der Erwerber und stellt eine Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen dar. Für die Anlagen, die von der Eigentümergemeinschaft zu warten sind, wird die Hausverwaltung im Namen der Eigentümergemeinschaft die erforderlichen Wartungsverträge abschließen.

Für die Wartungsarbeiten im Bereich der jeweiligen Wohnung sind die jeweiligen Erwerber selber verantwortlich. Diese Wartungsarbeiten betreffen insbesondere die Fußbodenheizungsverteilerkästen mit Wärmemengenzähler und die Kalt – und Warmwasserzähler, die Fenster und Fenstertüren, die Dachflächenfenster, die Innentüren, die Wohnungseingangstüren, die Rauchwarnmelder sowie die Wasserabläufe auf Balkonen und Dachterrassen/Loggien, usw.

Funktionsbeeinträchtigungen oder Schäden, die durch ein unzureichendes Wartungsverhalten entstehen, sind von den Mängelansprüchen der Erwerber grundsätzlich nicht erfasst.

Alle Kalt- und Warmwasseranschlüsse, die nicht regelmäßig benutzt werden (z.B. Gartenwasseranschluss im Winter, unbelegter Waschmaschinenanschluss, Waschtisch und Spülung im Gäste-WC, Doppelwaschbecken, Badewanne oder Dusche) sind gem. VDI DVGW 6023 und DIN 1988-Teil 200 regelmäßig, mind. alle 3 Tage (Warmwasser) vom Bewohner zu spülen. Das Spülen hat gem. den o.g. Richtlinien so zu erfolgen, dass der jeweilige Anschluss für mind. 3 Minuten voll aufgedreht läuft.

Mit elastischen Füllstoffen verschlossene Fugen (z.B. der Boden-Wandanschluss gefliester Bereiche, der Anschluss von Sanitärgegenständen an Wänden oder Anschlüsse von Trockenbauflächen) unterliegen chemischen und physikalischen Einflüssen und können reißen. Diese Fugen unterliegen nicht der Gewährleistung und sind beim Auftreten von Rissen vom Erwerber selbst zu erneuern (Wartungsfugen).



5.3 Einrichtungsgegenstände

Die in den Plänen und Prospekten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind, soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand bezeichnet, lediglich Einrichtungsvorschläge. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

5.4 Pläne, Flächen- und Maßangaben

Die Pläne der Teilungserklärung (Grundrisse mit Raum- und Flächenangaben, ggf. Ansichten, ggf. Schnitte) sind Bestandteil des Bauträgerkaufvertrages.

Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung in der Teilungserklärung sowie im Bauträgervertrag mit dem Käufer und nicht die Darstellung in den Grundrissen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der Eingabeplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Alle Flächenangaben im Prospekt sind Circa-Angaben. Geringfügige Abweichungen begründen keine Minderungsansprüche.

Für die Fertigung von Küchen und Einbaumöbeln durch die Erwerber sind ausschließlich die vor Ort genommenen Maße nach Fertigstellung zugrunde zu legen.

5.5 Fertigstellungstermin

Der Fertigstellungstermin wird im Bauträgerkaufvertrag geregelt.

5.6 Reinigung

Die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben.

Grafing, den XX.XX.XXXX